1ST QUARTER

1ER TRIMESTRE

Micromedia ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

***Colombie-Britannique** – Mai 2005*

Faits saillants du premier trimestre de 2005

Le marché de l'habitation de la province a enregistré un bon début d'année en 2005, puisque le niveau d'activité a dépassé celui de l'an dernier dans le secteur de la construction résidentielle et qu'il est tout juste en deçà du sommet atteint en 2004 sur le marché de la revente.

Les principaux moteurs de la demande indiquent que l'activité demeurera élevée en 2005. Les bas taux hypothécaires, l'amélioration des conditions sur le marché du travail, la progression du revenu, le haut niveau de confiance des consommateurs et la croissance démographique continuent de soutenir la demande de logements. Le taux de chômage moyen de janvier à mars n'a été que de 6,7 %, alors qu'il avait atteint 7,6 % pendant la même période en 2004.

L'amélioration des conditions sur le marché du travail a contribué à la confiance des consommateurs, laquelle a atteint un sommet inégalé depuis 18 ans.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements produit par la SCHL confirme les prévisions à l'égard de la construction résidentielle. Les mises en chantier de logements individuels plafonnent, la majorité des habitations commencées en 2005 étant des collectifs.

Au premier trimestre de 2005, 2 172 maisons individuelles ont été commencées, contre 2 522, un an plus tôt. Les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangées et d'appartements se sont accrues de 14 % par rapport au premier trimestre de 2004. La popularité croissante de ce type d'habitations, aussi bien auprès des acheteurs que des constructeurs, s'est traduite par une augmentation de la construction de logements collectifs. La proportion de mises en chantier de logements de ce type a atteint 56 %, alors qu'elle n'était que de 50 % il y a un an. Même si le nombre de logements achevés est en hausse, les stocks de logements achevés et inoccupés demeurent bas.

SOMMAIRE

Faits saillants du premier trimestre de 2005 1

En détail ..... 2 - 3

TABLEAUX STATISTIQUES

Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains de la Colombie-Britannique 4

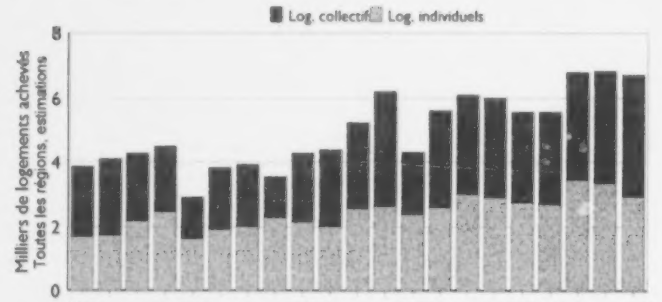
Cumul annuel des mises en chantier d'habitations 5

Logements achevés 6

Logements neufs écoulés 7

SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION EN C.-B. 8

La proportion des achèvements de collectifs s'accroît



Source : SCHL

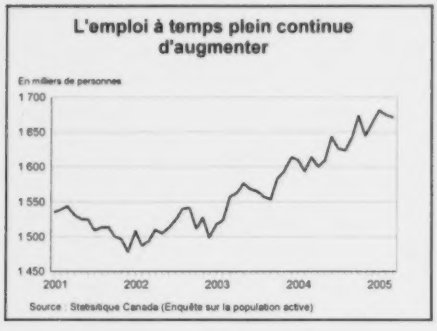
Canada

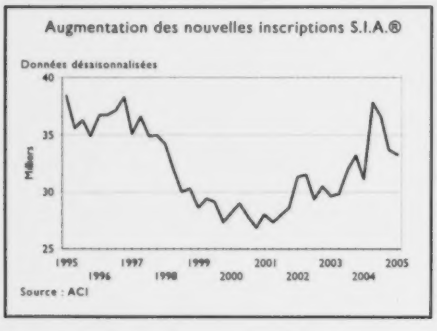
SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

106-06700/

Indicateurs du marché de l'habitation en Colombie-Britannique... en détail





Conjoncture économique et taux d'intérêt

L'habitation continue de contribuer à l'économie du Canada et de la C.-B., puisque les investissements dans ce secteur ont été l'un des moteurs de la croissance du produit intérieur brut de la province en 2003 et en 2004. L'an dernier, l'augmentation de l'emploi dans le secteur de la construction a représenté un peu plus de la moitié de l'accroissement global du nombre d'emplois.

Depuis le début de 2005, l'économie de la province et le secteur de l'habitation semblent être sur la bonne voie. Les principaux indicateurs économiques ont enregistré une croissance en glissement annuel dans tous les secteurs. En début d'année, l'emploi, les ventes au détail, les livraisons manufacturières, les exportations de marchandises, la valeur des permis de construire (secteurs résidentiel et non résidentiel) et le taux de rémunération hebdomadaire moyen étaient tous supérieurs aux niveaux enregistrés à la même période l'an dernier.

On prévoit que l'économie de la C.-B. croîtra de 3,2 % en 2005. L'investissement dans l'habitation se poursuivra sans toutefois demeurer un moteur de croissance aussi important, en raison d'un ralentissement des mises en chantier.

Les bas taux d'intérêt continueront de soutenir les secteurs de l'économie sensibles aux taux d'intérêt, en particulier les dépenses de consommation et l'habitation. Les taux hypothécaires remontent très graduellement, mais ils demeurent bas en comparaison des années passées. À la fin de mars 2005, le taux affiché des prêts hypothécaires ordinaires de un an était de 5,05 %; alors qu'il était de 4,3 % à la même période en 2004.

À l'occasion de la publication de son récent *Rapport sur la politique monétaire*, la Banque du Canada a indiqué que, compte tenu des perspectives actuelles annonçant une légère intensification de la croissance économique au Canada en 2006, « une réduction du degré de détente monétaire sera requise au fil du temps ». La SCHL prévoit qu'en bout de ligne, la hausse graduelle des taux d'intérêt aura sur le secteur de l'habitation un effet modérateur, qui pourra être contrebalancé par d'autres facteurs susceptibles de stimuler la demande de logements.

Perspectives du marché de l'habitation

Dans le contexte actuel – croissance économique modérée, récente hausse de l'emploi, bonne confiance des consommateurs, bas taux d'intérêt –, l'activité sur les marchés du neuf et de l'existant devrait ralentir mais demeurer élevée en 2005.

Cette année, les ventes S.I.A.® de logements existants resteront légèrement en deçà du sommet de l'an dernier, tandis que le nombre de mises en chantier sera supérieur à celui de 2004. En 2006, le nombre de logements commencés diminuera par rapport à 2005 et s'établira à 31 600, ce qui demeure supérieur à la moyenne des années antérieures et aux besoins engendrés par la croissance de la population.

Marchés de la revente

Les marchés de la revente demeurent très actifs en dépit d'un léger ralentissement en début d'année. Au premier trimestre,

Indicateurs du marché de l'habitation en Colombie-Britannique... en détail

24 300 habitations existantes ont changé de propriétaire, soit 2 % de moins qu'à la même période en 2004.

Le nombre de nouvelles inscriptions et la demande ont augmenté depuis 2001. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur de la conjoncture du marché, suggère que ce dernier sera favorable aux vendeurs, la demande excédant constamment l'offre. Cette situation a exercé une pression à la hausse sur les prix. Au premier trimestre de 2005, le prix de revente moyen était d'environ 306 600 $, soit une augmentation de 10 % par rapport au premier trimestre de 2004. Lorsque l'offre d'habitations existantes augmentera, le marché tendra vers l'équilibre, ce qui allégera la pression sur les prix.

Le maintien d'un niveau élevé d'activité sur les marchés de la revente alimentera la construction en 2005 et en 2006, puisque les acheteurs se tourneront vers des habitations neuves pour répondre à leurs besoins de logement.

Permis de construire

Bien que tous les permis de construire ne se traduisent pas par des mises en chantier, ils fournissent néanmoins une indication de l'activité à venir dans le secteur de la construction.

Pendant les deux premiers mois de 2005, la valeur des permis de construire résidentiels a été supérieure de 5,9 % à ce qu'elle avait été pendant la même période en 2004. Toutefois, cette donnée rend surtout compte de l'accroissement des coûts de construction, puisque le nombre d'habitations ayant fait l'objet de permis a diminué de 10 %.

En janvier et février, la valeur des permis de construire résidentiels émis a chuté à Vancouver (- 31 %), mais cette baisse a été annulée par l'augmentation enregistrée dans le reste de la province, notamment à Victoria (+ 25 %).

Offre de logements en Colombie-Britannique

L'offre de logements demeure peu élevée dans la province, puisque l'augmentation de l'activité dans le secteur de la construction a coïncidé avec un écoulement accéléré des logements. Au premier trimestre, 5 586 habitations ont été achevées dans les régions métropolitaines et les grands centres urbains de la province (population supérieure à 50 000 habitants), soit une augmentation de 16 % en glissement annuel.

Les stocks d'habitations récemment achevées sont relativement bas. À la fin de mars 2005, ils se chiffraient à 1 699, contre 1 217, à la fin de mars 2004. Il y avait 24 199 logements en construction, soit 31 % de plus qu'à la même période l'an dernier. Le niveau des stocks grimpera lorsque ces logements seront achevés.

Mises en chantier en milieu rural

Dans les zones rurales de la province, la construction a connu un ralentissement au premier trimestre de 2005. Les conditions météorologiques de janvier, plus rigoureuses que d'habitude, pourraient avoir été un facteur contributif. Au premier trimestre, les mises en chantier à l'extérieur des centres urbains de la province ont chuté de 11 % en glissement annuel. La diminution de 30 % des mises en chantier de maisons individuelles a plus que compensé l'augmentation de 72 % observée du côté des jumelés, des maisons en rangée et des appartements. Les marchés de l'habitation en milieu rural vont continuer à profiter de la croissance du secteur des ressources dans la province.

Pour en savoir davantage, communiquer avec :

Carol Frketich
Économiste régionale
604-737-4067
cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier d'habitations en milieu rural

	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Tous les log.
1T 2004	260	26	30	2	318
2T 2004	543	36	16	24	619
3T 2004	561	79	13	0	653
4T 2004	363	57	14	27	461
Total 2004	**1 727**	**198**	**73**	**53**	**2 051**
1T 2005	183	39	32	29	283

Urban Housing Starts

	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Tous les log.
1T 2004	2 522	374	722	2 347	5 965
2T 2004	3 609	504	1 074	3 821	9 008
3T 2004	3 385	551	1 318	3 278	8 532
4T 2004	2 813	435	1 200	2 807	7 255
Total 2004	**12 329**	**1 864**	**4 314**	**12 367**	**30 874**
1T 2005	2 172	292	856	2 921	6 241

Tableau 1

Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à mars 2005

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	139	63	-55	62	46	-26	201	109	-46
Vancouver	1 256	1 012	-19	2 442	3 100	27	3 698	4 112	11
Victoria	193	216	12	420	226	-46	613	442	-28
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	81	95	17	66	140	112	147	235	60
Kamloops	40	54	35	12	6	-50	52	60	15
Kelowna	325	212	-35	207	167	-19	532	379	-29
Nanaimo	103	124	20	26	10	-62	129	134	4
Prince George	22	41	86	114	0	-100	136	41	-70
Vernon	51	64	25	7	24	243	58	88	52
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	27	41	52	39	34	-13	66	75	14
Courtenay	72	89	24	37	90	143	109	179	64
Cranbrook	9	13	44	0	0	**	9	13	44
Dawson Creek	2	1	-50	0	2	**	2	3	50
Duncan	38	33	-13	4	34	##	42	67	60
Fort St. John	1	4	300	0	6	**	1	10	##
Kitimat	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Parksville-Qualicum	56	46	-18	10	34	240	66	80	21
Penticton	28	16	-43	38	72	89	66	88	33
Port Alberni	5	14	180	0	0	**	5	14	180
Powell River	0	7	**	0	0	**	N/A	7	**
Prince Rupert	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Quesnel	2	1	-50	0	0	**	2	1	-50
Terrace	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Williams Lake	2	1	-50	33	0	-100	35	1	-97
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	13	16	23	0	2	**	13	18	38
Squamish	4	6	50	22	76	245	26	82	215
Summerland	6	2	-67	0	0	**	6	2	-67
Total	**2 522**	**2 172**	**-14**	**3 557**	**4 069**	**14**	**6 079**	**6 241**	**3**

SCHL

Tableau 2

Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à mars 2005 (Cumul annuel)

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford									
Vancouver									
Victoria									
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack									
Kamloops									
Kelowna									
Nanaimo									
Prince George									
Vernon									
AR de 10 000 à 49 999 habitants				NE S'APPLIQUE PAS CE TRIMESTRE					
Campbell River									
Courtenay									
Cranbrook									
Dawson Creek									
Duncan									
Fort St. John									
Kitimat									
Parksville-Qualicum									
Penticton									
Port Alberni									
Powell River									
Prince Rupert									
Quesnel									
Terrace									
Williams Lake									
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm									
Squamish									
Summerland									
Total									

SCHL

Tableau 3

De janvier à mars 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	157	0	0	5	112	60	334
Vancouver	1 148	158	8	699	1 707	15	3 735
Victoria	243	41	0	42	243	0	569
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	118	6	0	80	0	0	204
Kamloops	79	12	0	4	0	0	95
Kelowna	215	16	1	30	115	0	377
Nanaimo	118	12	0	3	0	0	133
Prince George	43	0	0	0	0	0	43
Vernon	79	12	0	5	0	0	96
Total	**2 200**	**257**	**9**	**868**	**2 177**	**75**	**5 586**
De janvier à mars 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford							
Vancouver							
Victoria							
Grands centres urbains et agglomérations urbaines			**Ne s'applique pas ce trimestre**				
Chilliwack							
Kamloops							
Kelowna							
Nanaimo							
Prince George							
Vernon							
Total	-	-	-	-	-	-	-

SCHL

Tableau 4

De janvier à mars 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	103	0	0	4	107	60	274
Vancouver	1 163	167	8	673	1 733	74	3 818
Victoria	232	47	0	45	214	1	539
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	115	6	0	83	0	0	204
Kamloops	80	14	0	4	2	0	100
Kelowna	229	12	1	22	99	0	363
Nanaimo	119	11	0	3	0	0	133
Prince George	43	0	0	0	0	0	43
Vernon	78	12	0	5	0	0	95
Total	**2 162**	**269**	**9**	**839**	**2 155**	**135**	**5 569**
De janvier à mars 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford							
Vancouver							
Victoria							
Grands centres urbains et agglomérations urbaines			**Ne s'applique pas ce trimestre**				
Chilliwack							
Kamloops							
Kelowna							
Nanaimo							
Prince George							
Vernon							
Total	-	-	-	-	-	-	-

SCHL

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

2ND QUARTER

2E TRIMESTRE

Micromedia ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

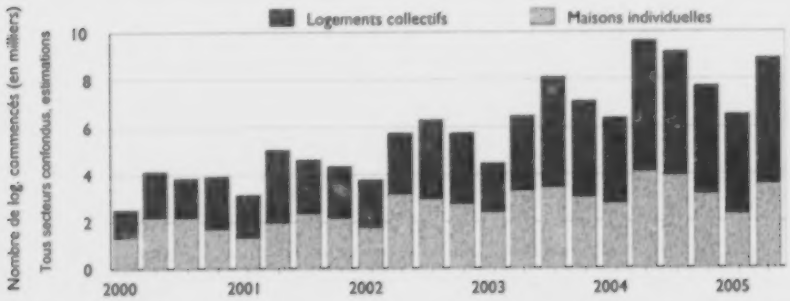
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Colombie-Britannique
Faits saillants du deuxième trimestre de 2005

Entre avril et juin 2005, les constructeurs de la Colombie-Britannique ont commencé 8 072 logements, toutes catégories confondues, soit 10 % de moins qu'à la même période en 2004. À cette époque l'an dernier, une vague d'activité dans le secteur des collectifs avait poussé le nombre de mises en chantier à son niveau le plus élevé en dix ans; c'est ce qui explique que, par comparaison, les chiffres du deuxième trimestre de 2005 semblent faibles. Néanmoins, au rythme actuel, la construction résidentielle est en voie d'atteindre cette année son niveau le plus élevé en dix ans. Les bas taux d'intérêt, le marché très actif de la revente, la croissance démographique et la création d'emplois stimulent tous l'activité.

Le nombre de mises en chantier en Colombie-Britannique s'oriente à la hausse depuis 2000. À mesure que se prolonge le cycle d'expansion actuel de l'activité, on constate un déplacement progressif de la demande vers les logements collectifs au détriment des maisons individuelles. Au deuxième trimestre de 2005, 4 982 logements collectifs ont été commencés, ce qui représentait 62 % du total des mises en chantier relevées pendant cette période. Si les maisons individuelles constituent généralement le logement de choix, les autres types d'habitation gagnent en popularité, avec la montée des prix. La construction de maisons individuelles semble avoir culminé, surtout dans les grands centres urbains, où la disponibilité des terrains et les coûts posent problèmes. Entre avril et juin 2005, 3 090 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit 14 % de moins qu'à la période correspondante en 2004.

Mises en chantier en Colombie-Britannique



Source : SCHL

Canada

SOMMAIRE

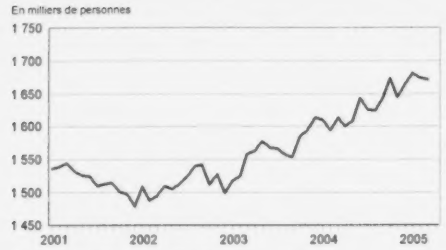
1 Faits saillants du deuxième trimestre de 2005
2 Économie
2 Taux d'intérêt
2 Marché de la revente
3 Permis de construire
3 Mises en chantier régionales
3 Mises en chantier en milieu rural

TABLEAUX STATISTIQUES

4 Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains de la Colombie-Britannique
5 Cumul annuel des mises en chantier d'habitations
6 Logements achevés
7 Logements neufs écoulés

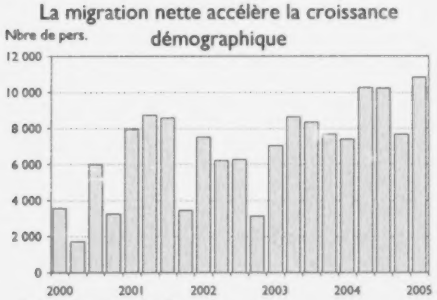
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

L'emploi à temps plein continue d'augmenter



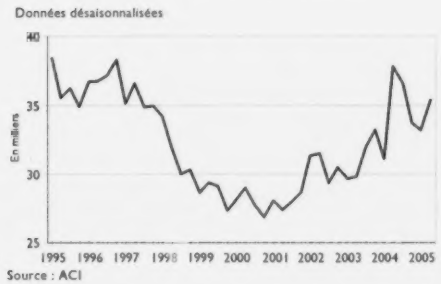
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

La migration nette accélère la croissance démographique



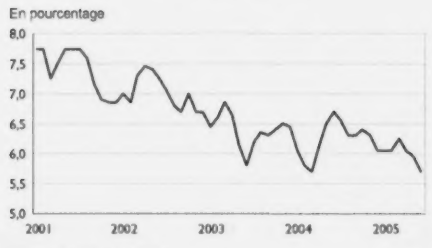
Source : Statistique Canada

Hausse des nouvelles inscriptions S.I.A.◉



Source : ACI

Taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ordinaires de 5 ans



Source : Banque du Canada

Économie

En 2004, l'économie de la Colombie-Britannique a connu sa plus forte hausse depuis quatre ans, soit 3,9 %. Les principaux moteurs de la croissance ont été le secteur de la construction résidentielle et celui de la fabrication des produits en bois. Le secteur de la consommation y a joué un rôle actif, car l'accroissement des dépenses a dépassé la moyenne nationale. Les répercussions négatives éventuelles de l'appréciation du dollar canadien sur le secteur des exportations provincial ont été voilées par la solide croissance de la demande provenant des États-Unis et la montée des cours des produits de base. Aussi, les entreprises de la Colombie-Britannique ont tiré parti du raffermissement du dollar canadien pour se procurer machines et matériel en vue de se réoutiller et de moderniser leurs installations, si bien que les investissements à cet effet ont grimpé de 20 % en 2004, alors qu'ils n'avaient pratiquement pas avancé depuis trois ans.

Selon le taux de croissance observé depuis le début de 2005, l'économie de la Colombie-Britannique devrait gagner plus de 3 % en rythme annuel. La demande nationale continue d'être vigoureuse comme en témoigne la hausse des ventes au détail. Le secteur du commerce stimulera aussi la croissance.

Parallèlement à l'expansion de l'économie, la Colombie-Britannique a enregistré une hausse de 2 % et plus, de l'emploi pendant trois années de suite. Au premier semestre de 2005, le nombre d'emplois a grossi de 3,2 %. Par ailleurs, tous les gains observés à ce chapitre depuis le début de l'année ont été relevés dans la catégorie des postes à temps plein, rémunérés pour une bonne partie par le secteur privé. Ces gains fourniront une solide assise à la demande de logements au cours des dix-huit prochains mois.

La croissance démographique est l'un des éléments moteurs de la demande de logement, et l'amélioration du marché du travail compte parmi les facteurs qui attirent les gens vers la province. Le solde migratoire interprovincial a été positif au premier trimestre de 2005; il a d'ailleurs atteint son niveau le plus élevé, pour cette période de l'année, en huit ans. La conjugaison de la migration nette de Canadiens vers la province et du nombre croissant d'immigrants internationaux fera en sorte que le taux de croissance démographique de la Colombie-Britannique dépassera celui du reste du Canada. Voilà un autre facteur qui laisse prévoir que la demande de logements continuera à s'intensifier dans la province.

Taux d'intérêt

Bien que la Banque du Canada ait maintenu à 2,5 % le taux cible de financement à un jour, depuis octobre 2004, les taux d'intérêt à long terme ont glissé au cours des trois derniers mois. Le taux affiché des prêts hypothécaires ordinaires de 5 ans était de 5,7 % fin juin, après avoir atteint 6,05 % trois mois auparavant. La maîtrise du taux d'inflation, le repli de la croissance économique nationale et l'appréciation du dollar canadien sont autant de facteurs qui concourront à maintenir les taux d'intérêt bas, en regard des niveaux historiques. Toutefois, la Banque du Canada a clairement signalé que les taux d'intérêt allaient augmenter. La majoration progressive des taux d'intérêt ralentira l'activité dans le secteur de l'habitation ainsi que les dépenses de consommation sensibles aux taux d'intérêt.

Marché de la revente

Grâce à la vive demande, le nombre de transactions effectuées par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.)® a atteint presque 28 000 au deuxième trimestre, si bien que l'activité a légèrement dépassé le chiffre record relevé un an plus tôt. La faiblesse des taux d'emprunt à long terme, conjuguée aux solides facteurs fondamentaux de la demande, contribue au dynamisme persistant de l'activité sur le marché de la revente. La plupart des marchés de logements existants dans la province favorisent actuellement les vendeurs, c'est-à-dire que la demande dépasse l'offre – une conjoncture qui donne lieu à une montée des prix. Ainsi, le prix S.I.A.® moyen à l'échelle provinciale était de 11,6 % plus élevé en juin 2005 qu'un an auparavant.

Permis de construire

Pendant les cinq premiers mois de 2005, la valeur des permis de construire résidentiels délivrés par les municipalités dans la province s'est accrue de 15,3 %, en glissement annuel. Ce chiffre donne à penser qu'il reste énormément de mises en chantier d'habitations à réaliser.

Mises en chantier régionales

Bien que Vancouver ait capté la proportion la plus forte du total des mises en chantier au deuxième trimestre, le nombre de logements commencés a néanmoins régressé en regard du rythme observé, il y a un an. En contrepartie, d'autres régions du pays ont enregistré d'importantes hausses à cet égard pendant cette période, entre autres Penticton, Cranbrook, Prince George et Fort St. John.

Construction en milieu rural

Le nombre de mises en chantier d'habitations dans les centres de moins de 10 000 habitants s'accroît. Généralement tributaires des ressources naturelles, ces centres bénéficient actuellement de l'expansion de l'activité dans ce secteur. Selon les estimations, 800 logements ont été commencés au deuxième trimestre dans les régions rurales de la province, soit 30 % de plus qu'à la période correspondante en 2004. L'intensification de la construction d'appartements à Fernie, Gibsons et Squamish a contribué à la hausse.

Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec :

Carol Frketich
Économiste régionale
604-737-4067
cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier en milieu rural

	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Tous les log.
1T 2004	260	26	30	2	318
2T 2004	543	36	16	24	619
3T 2004	561	79	13	0	653
4T 2004	363	57	14	27	461
Total 2004	**1 727**	**198**	**73**	**53**	**2 051**
1T 2005	183	39	32	29	283
2T 2005	509	68	5	222	804

Mises en chantier en milieu urbain

	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Tous les log.
1T 2004	2 522	374	722	2 347	5 965
2T 2004	3 609	504	1 074	3 821	9 008
3T 2004	3 385	551	1 318	3 278	8 532
4T 2004	2 813	435	1 200	2 807	7 255
Total 2004	**12 329**	**1 864**	**4 314**	**12 367**	**30 874**
1T 2005	2 172	292	856	2 921	6 241
2T 2005	3 090	411	1 295	3 276	8 072

De précieux renseignements à portée d'un clic!

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation. À ce titre, elle aide les Canadiens à accéder à un vaste choix de logements de qualité, à prix abordable.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez notre site Web : www.schl.ca

Tableau 1

Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
D'avril à juin 2005

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	148	129	-13	182	256	41	330	385	17
Vancouver	1 618	1 266	-22	4 446	3 196	-28	6 064	4 462	-26
Victoria	333	261	-22	152	320	111	485	581	20
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	153	98	-36	68	100	47	221	198	-10
Kamloops	102	125	23	52	65	25	154	190	23
Kelowna	403	371	-8	234	599	156	637	970	52
Nanaimo	216	149	-31	10	56	460	226	205	-9
Prince George	51	70	37	0	18	**	51	88	73
Vernon	113	103	-9	7	22	214	120	125	4
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	37	47	27	2	6	200	39	53	36
Courtenay	123	106	-14	38	50	32	161	156	-3
Cranbrook	21	52	148	0	0	**	21	52	148
Dawson Creek	7	10	43	2	0	-100	9	10	11
Duncan	60	74	23	8	49	##	68	123	81
Fort St. John	27	44	63	8	18	125	35	62	77
Kitimat	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Parksville-Qualicum	65	49	-25	60	21	-65	125	70	-44
Penticton	37	38	3	71	156	120	108	194	80
Port Alberni	8	23	188	16	0	-100	24	23	-4
Powell River	0	11	**	0	2	**	**	13	**
Prince Rupert	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Quesnel	9	12	33	0	0	**	9	12	33
Terrace	3	1	-67	0	0	**	3	1	-67
Williams Lake	23	12	-48	0	0	**	23	12	-48
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	26	30	15	8	22	175	34	52	53
Squamish	11	0	-100	29	26	-10	40	26	-35
Summerland	14	8	-43	6	0	-100	20	8	-60
Tous secteurs confondus	**3 609**	**3 090**	**-14**	**5 399**	**4 982**	**-8**	**9 008**	**8 072**	**-10**

SCHL

Tableau 2

Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à juin 2005 (cumul annuel)

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	287	192	-33	244	302	24	531	494	-7
Vancouver	2 874	2 278	-21	6 888	6 296	-9	9 762	8 574	-12
Victoria	526	477	-9	572	546	-5	1 098	1 023	-7
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	234	193	-18	134	240	79	368	433	18
Kamloops	142	179	26	64	71	11	206	250	21
Kelowna	728	583	-20	441	766	74	1 169	1 349	15
Nanaimo	365	273	-25	54	66	22	419	339	-19
Prince George	73	111	52	114	18	-84	187	129	-31
Vernon	164	167	2	14	46	229	178	213	20
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	64	88	38	41	40	-2	105	128	22
Courtenay	195	195	0	75	140	87	270	335	24
Cranbrook	30	65	117	0	0	**	30	65	117
Dawson Creek	9	11	22	2	2	0	11	13	18
Duncan	98	107	9	12	83	##	110	190	73
Fort St. John	28	48	71	8	24	200	36	72	100
Kitimat	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Parksville-Qualicum	121	95	-21	70	55	-21	191	150	-21
Penticton	65	54	-17	109	228	109	174	282	62
Port Alberni	13	37	185	16	0	-100	29	37	28
Powell River	0	18	**	0	2	**	0	20	**
Prince Rupert	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Quesnel	11	13	18	0	0	**	11	13	18
Terrace	3	1	-67	0	0	**	3	1	-67
Williams Lake	25	13	-48	33	0	-100	58	13	-78
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	39	46	18	8	24	200	47	70	49
Squamish	15	6	-60	51	102	100	66	108	64
Summerland	20	10	-50	6	0	-100	26	10	-62
Tous secteurs confondus	**6 131**	**5 262**	**-14**	**8 956**	**9 051**	**1**	**15 087**	**14 313**	**-5**

SCHL

Tableau 3

D'avril à juin 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	133	8	0	15	104	2	262
Vancouver	1 206	230	0	686	2 615	163	4 900
Victoria	226	18	4	22	149	0	419
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	109	12	0	81	0	90	292
Kamloops	90	22	0	12	0	0	124
Kelowna	330	38	1	57	158	8	592
Nanaimo	156	14	0	6	0	0	176
Prince George	60	0	0	0	0	32	92
Vernon	79	4	0	6	0	0	89
Total	**2 389**	**346**	**5**	**885**	**3 026**	**295**	**6 946**
De janvier à juin 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	290	8	0	20	216	62	596
Vancouver	2 354	388	8	1 385	4 322	178	8 635
Victoria	469	59	4	64	392	0	988
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	227	18	0	161	0	90	496
Kamloops	169	34	0	16	0	0	219
Kelowna	545	54	2	87	273	8	969
Nanaimo	274	26	0	9	0	0	309
Prince George	103	0	0	0	0	32	135
Vernon	158	16	0	11	0	0	185
Total	**4 589**	**603**	**14**	**1 753**	**5 203**	**370**	**12 532**

SCHL

Table 4

D'avril à juin 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	185	8	0	11	73	2	279
Vancouver	1 308	408	2	699	2 662	220	5 299
Victoria	231	37	4	31	148	0	451
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	122	8	0	80	0	75	285
Kamloops	86	21	0	11	0	0	118
Kelowna	331	69	1	57	179	8	645
Nanaimo	149	12	0	3	0	0	164
Prince George	60	0	0	0	0	32	92
Vernon	92	10	0	6	0	0	108
Total	**2 564**	**573**	**7**	**898**	**3 062**	**337**	**7 441**
De janvier à juin 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	288	8	0	15	180	62	553
Vancouver	2 471	773	10	1 372	4 395	294	9 315
Victoria	463	111	4	76	362	1	1 017
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	237	17	0	163	0	75	492
Kamloops	166	41	0	15	2	0	224
Kelowna	560	114	2	79	278	8	1 041
Nanaimo	268	23	0	6	0	0	297
Prince George	103	0	0	0	0	32	135
Vernon	170	29	0	11	0	0	210
Total	**4 726**	**1 116**	**16**	**1 737**	**5 217**	**472**	**13 284**

SCHL

** Peut inclure des appartements pour propriétaire-occupant*

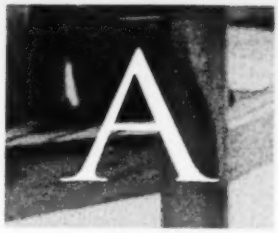
© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

3RD QUARTER

3E TRIMESTRE

Micromedia ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161



ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

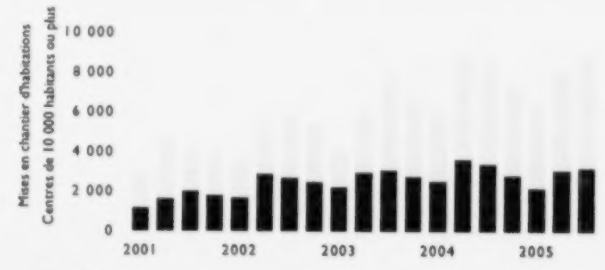
COLOMBIE-BRITANNIQUE

Faits saillants du troisième trimestre de 2005

Dans les centres urbains de la Colombie-Britannique, les constructeurs ont mis en chantier 8 798 logements au troisième trimestre de 2005, ce qui représente une hausse de 3 % par rapport à la même période en 2004. La construction résidentielle continue d'être alimentée par les bas taux d'intérêt, la vigueur de l'activité sur le marché de la revente, et la croissance de l'emploi et des revenus.

Comme le marché de l'habitation connaît sa cinquième année d'expansion de suite, le déplacement de la demande vers des logements collectifs, au détriment des maisons individuelles, s'accentue. Si le logement individuel est souvent le produit le plus recherché, d'autres types d'habitations gagnent en popularité en raison de la montée des prix. Au total, 5 577 mises en chantier de logements collectifs ont été dénombrées au troisième trimestre de 2005, soit 8 % de plus qu'à pareille période l'an dernier. Après avoir atteint un sommet, la construction de maisons individuelles semble avoir commencé à diminuer dans les grands marchés urbains, où la rareté des terrains constructibles et le coût des terrains posent problème. Les fondations de 3 221 maisons individuelles ont été coulées au troisième trimestre, ce qui constitue un recul de 5 % d'une année sur l'autre.

Mises en chantier d'habitations, Colombie-Britannique



Source : SCHL

SOMMAIRE

1 Faits saillants, 3e trimestre 2005

2 Économie

2 Taux d'intérêt

3 Marché de la revente

3 Permis de construire

3 Mises en chantier d'habitations en région

3 Mises en chantier d'habitations en milieu rural

TABLEAUX STATISTIQUES

4 Mises en chantier d'habitations, centres urbains

5 Cumul annuel, mises en chantier d'habitations

6 Logements achevés

7 Logements neufs écoulés

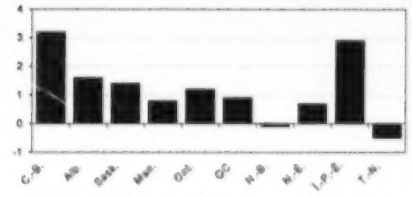
Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Économie

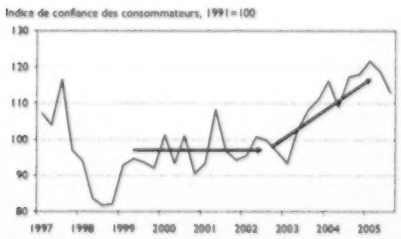
Progression de l'emploi : la Colombie-Britannique dépasse toutes les autres provinces

Variation en pourcentage
Entre la période de janvier à septembre 2004 et la période correspondante de 2005



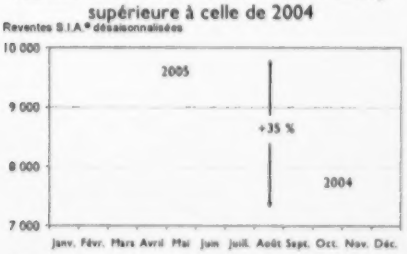
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Les consommateurs ont confiance en l'avenir



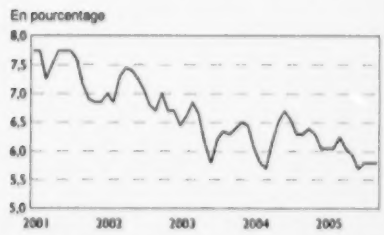
Source : Conference Board du Canada

Marché de la revente : activité de beaucoup supérieure à celle de 2004



Source : ACI

Taux à 5 ans, prêt hypothécaire ordinaire



Source : Banque du Canada

L'économie de la Colombie-Britannique continue de profiter des bas taux d'intérêt et des prix élevés des marchandises. Les investissements dans les propriétés résidentielles et non résidentielles contribuent également au développement économique global. Les gains au chapitre de l'emploi et du revenu rendent les consommateurs confiants, d'où un accroissement des ventes au détail et de l'activité dans le secteur de l'habitation.

La progression de la confiance des consommateurs au cours des trois dernières années s'est traduite par une amélioration du marché du travail dans la province. Même si les consommateurs étaient moins optimistes au troisième trimestre en raison de la montée des prix de l'essence (voir graphique), ils demeurent relativement confiants par rapport à ce qu'ils étaient il y a trois ans.

Les améliorations continues observées sur le marché de l'emploi soutiendront une remontée de la confiance des consommateurs. Au troisième trimestre, le nombre de personnes occupées s'est accru de 6 700, ou de 0,3 % en regard du trimestre précédent. Le taux de chômage s'est établi en moyenne à 5,9 %, soit le même pourcentage qu'au deuxième trimestre. Les conditions sur le marché du travail sont relativement tendues dans la province, le taux de chômage ayant régressé à des niveaux qui n'avaient pas été enregistrés durant le dernier quart de siècle.

Au cours des neufs premiers mois de 2005, la Colombie-Britannique s'est classée au premier rang des provinces pour ce qui est de la progression de l'emploi. Les gains ont été concentrés de nouveau dans l'emploi à plein temps et l'emploi rémunéré dans le privé. Le secteur de la construction a expliqué la moitié de la hausse de l'emploi durant la période. La vigueur de la construction résidentielle (notamment du côté des habitations de villégiature), conjuguée à la production dans le segment non résidentiel, a entraîné un fort accroissement de l'emploi dans le secteur (22,3 %).

Un autre moteur de l'activité dans le domaine de l'habitation est la croissance démographique. L'immigration dans la province a augmenté de nouveau au deuxième trimestre. Le solde migratoire (interprovincial et international) s'est chiffré à 12 942, ce qui représente un accroissement de 20 % en glissement annuel. Pour l'année s'étant terminée le 1er juillet 2005, le nombre de Britanno-Colombiens s'est avancé de 1,3 %, contre seulement 0,9 % pour l'ensemble du Canada. L'expansion démographique continuera à soutenir la demande de logements dans la province.

Taux d'intérêt

Malgré les récentes majorations du taux directeur à court terme, les bas taux d'intérêt sont toujours la locomotive du secteur de l'habitation et des dépenses de consommation sensibles aux fluctuations de taux d'intérêt. La Banque du Canada a augmenté son taux cible du financement à un jour de 25 points de base pour le porter à 2,75 % le 7 septembre et de 25 autres points de base pour l'élever à 3,0 % le 18 octobre.

C'étaient là les premières hausses depuis octobre 2004, et elles ne seront vraisemblablement pas les dernières. Comme l'économie canadienne a atteint son plein potentiel de production, les relèvements de taux d'intérêt sont considérés comme nécessaires pour maîtriser l'inflation.

Il faut compter de 12 à 18 mois avant que l'incidence de la montée des taux d'intérêt sur l'économie se manifeste. On en verra donc les répercussions au plus tôt à la fin de 2006. Les taux hypothécaires à long terme sont demeurés relativement stables, ce qui a stimulé l'activité sur les marchés du neuf et de la revente. Le taux hypothécaire à cinq ans affiché s'est établi à 5,8 % durant le troisième trimestre; il s'était fixé à 5,9 % au trimestre précédent.

Marché de la revente

Les bas taux prêteurs à long terme, conjugués à de solides facteurs fondamentaux, contribuent à assurer la continuité d'une activité intense sur le marché de la revente. La Colombie-Britannique compte 13 % des habitants du Canada, mais elle explique 21 % du volume de reventes. Grâce à la forte demande, le nombre de transactions conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) a frôlé les 29 000 au troisième trimestre; il a ainsi affiché une nette avance par rapport au chiffre record enregistré l'an dernier.

La plupart des marchés provinciaux de l'existant favorisent les vendeurs. Les bas niveaux de nouvelles inscriptions (qui sont toutefois en progression) et la vive demande font monter les prix. En Colombie-Britannique, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 19 % d'une année sur l'autre en septembre.

Permis de construire

La valeur des permis de construire délivrés pour des propriétés résidentielles par les municipalités de la province s'est accrue de 10,7 % durant les huit premiers mois de 2005 en regard de la même période en 2004. Ce pourcentage laisse supposer que de nombreuses mises en chantier d'habitations se concrétiseront dans les mois à venir.

Mises en chantier d'habitations en région

À l'extérieur de Vancouver, de Victoria, d'Abbotsford et de Kelowna, les constructeurs ont mis en chantier 20 % des logements commencés au troisième trimestre. Les centres où ont été observées des hausses marquées durant la période de juillet à septembre comprennent Duncan, Powell River, Squamish, Kamloops et Nanaimo.

Mises en chantier d'habitations en milieu rural

Dans les régions comptant moins de 10 000 habitants, le nombre de mises en chantier de logements était en progression. Ces régions sont souvent tributaires des ressources naturelles; elles profitent donc de la croissance enregistrée dans le secteur primaire. On estime que 1 400 habitations ont été commencées en milieu rural durant le troisième trimestre, soit plus du double qu'à pareille période un an plus tôt.

Mises en chantier d'habitations, régions rurales

	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Total
1 T 2004	260	26	30	2	318
2 T 2004	543	36	16	24	619
3 T 2004	561	79	13	0	653
4 T 2004	363	57	14	27	461
Total 2004	**1 727**	**198**	**73**	**53**	**2 051**
1 T 2005	183	39	32	29	283
2 T 2005	509	68	5	222	804
3 T 2005	867	45	62	456	1 430

Mises en chantier d'habitations, régions urbaines

	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Total
1 T 2004	2 522	374	722	2 347	5 965
2 T 2004	3 609	504	1 074	3 821	9 008
3 T 2004	3 385	551	1 318	3 278	8 532
4 T 2004	2 813	435	1 200	2 807	7 255
Total 2004	**12 329**	**1 864**	**4 314**	**12 367**	**30 874**
1 T 2005	2 172	292	856	2 921	6 241
2 T 2005	3 090	411	1 295	3 276	8 072
3 T 2005	3 221	484	1 143	3 950	8 798

Pour en savoir davantage, communiquer avec :

Carol Frketich
Économiste régionale
Tél. : (604) 737-4067
Courriel : cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Tableau 1

Mises en chantier, régions urbaines de la C.-B.
Juillet - Septembre 2005

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2004	2005	% de var.	2004	2005	% de var.	2004	2005	% de var.
Régions métropolitaines									
Abbotsford	187	150	-20	170	159	-6	357	309	-13
Vancouver	1 527	1 433	-6	3 910	3 926	0	5 437	5 359	-1
Victoria	264	256	-3	188	280	49	452	536	19
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack	141	117	-17	229	201	-12	370	318	-14
Kamloops	79	95	20	22	61	177	101	156	54
Kelowna	303	316	4	192	399	108	495	715	44
Nanaimo	209	188	-10	92	199	116	301	387	29
Prince George	63	84	33	14	2	-86	77	86	12
Vernon	113	89	-21	56	21	-63	169	110	-35
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	35	40	14	6	7	17	41	47	15
Courtenay	126	115	-9	107	99	-7	233	214	-8
Cranbrook	33	42	27	0	0	**	33	42	27
Dawson Creek	7	16	129	0	4	**	7	20	186
Duncan	39	59	51	6	54	##	45	113	151
Fort St. John	29	38	31	20	14	-30	49	52	6
Kitimat	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Parksville-Qualicum	95	44	-54	54	6	-89	149	50	-66
Penticton	31	34	10	14	18	29	45	52	16
Port Alberni	19	24	26	0	0	**	19	24	26
Powell River	0	6	**	0	40	**	**	46	**
Prince Rupert	1	3	200	0	0	**	1	3	200
Quesnel	11	8	-27	0	0	**	11	8	-27
Terrace	0	6	**	0	0	**	0	6	**
Williams Lake	31	8	-74	0	0	**	31	8	-74
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm	24	36	50	7	2	-71	31	38	23
Squamish	7	1	-86	56	83	48	63	84	33
Summerland	10	12	20	4	2	-50	14	14	0
Total	**3 385**	**3 221**	**-5**	**5 147**	**5 577**	**8**	**8 532**	**8 798**	**3**

SCHL

Tableau 2

Mises en chantier - centres urbains de la C.-B.
Janvier - Septembre 2005

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2004	2005	% de var.	2004	2005	% de var.	2004	2005	% de var.
Régions métropolitaines									
Abbotsford	474	342	-28	414	461	11	888	803	-10
Vancouver	4 401	3 711	-16	10 798	10 222	-5	15 199	13 933	-8
Victoria	790	733	-7	760	826	9	1 550	1 559	1
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack	375	310	-17	363	441	21	738	751	2
Kamloops	221	274	24	86	132	53	307	406	32
Kelowna	1 031	899	-13	633	1 165	84	1 664	2 064	24
Nanaimo	574	461	-20	146	265	82	720	726	1
Prince George	136	195	43	128	20	-84	264	215	-19
Vernon	277	256	-8	70	67	-4	347	323	-7
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	99	128	29	47	47	0	146	175	20
Courtenay	321	310	-3	182	239	31	503	549	9
Cranbrook	63	107	70	0	0	**	63	107	70
Dawson Creek	16	27	69	2	6	200	18	33	83
Duncan	137	166	21	18	137	##	155	303	95
Fort St. John	57	86	51	28	38	36	85	124	46
Kitimat	2	2	0	0	0	**	2	2	0
Parksville-Qualicum	216	139	-36	124	61	-51	340	200	-41
Penticton	96	88	-8	123	246	100	219	334	53
Port Alberni	32	61	91	16	0	-100	48	61	27
Powell River	0	24	**	0	42	**	0	66	**
Prince Rupert	2	4	100	0	0	**	2	4	100
Quesnel	22	21	-5	0	0	**	22	21	-5
Terrace	3	7	133	0	0	**	3	7	133
Williams Lake	56	21	-63	33	0	-100	89	21	-76
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm	63	82	30	15	26	73	78	108	38
Squamish	22	7	-68	107	185	73	129	192	49
Summerland	30	22	-27	10	2	-80	40	24	-40
Total	**9 516**	**8 483**	**-11**	**14 103**	**14 628**	**4**	**23 619**	**23 111**	**-2**

SCHL

Tableau 3

Juillet - Septembre 2005

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	125	4	0	9	82	0	220
Vancouver	1 181	246	0	850	1 066	0	3 343
Victoria	229	8	0	70	257	0	564
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	90	8	0	72	0	0	170
Kamloops	81	6	0	0	0	0	87
Kelowna	309	34	0	85	152	0	580
Nanaimo	122	20	0	0	0	0	142
Prince George	50	0	0	0	0	0	50
Vernon	85	0	0	24	0	0	109
Total	**2 272**	**326**	**0**	**1 110**	**1 557**	**0**	**5 265**
Janvier - Septembre 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	415	12	0	29	298	62	816
Vancouver	3 535	634	8	2 235	5 388	178	11 978
Victoria	698	67	4	134	649	0	1 552
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	317	26	0	233	0	90	666
Kamloops	250	40	0	16	0	0	306
Kelowna	854	88	2	172	425	8	1 549
Nanaimo	396	46	0	9	0	0	451
Prince George	153	0	0	0	0	32	185
Vernon	243	16	0	35	0	0	294
Total	**6 861**	**929**	**14**	**2 863**	**6 760**	**370**	**17 797**

SCHL

Tableau 4

Juillet - Septembre 2005

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Nombre de logements récemment achevés et écoulés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	143	6	0	13	91	0	253
Vancouver	1 245	249	0	842	1 115	25	3 476
Victoria	223	14	0	60	274	0	571
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	99	13	0	76	0	15	203
Kamloops	83	13	0	0	0	0	96
Kelowna	318	37	0	90	149	0	594
Nanaimo	129	23	0	3	0	0	155
Prince George	49	0	0	0	0	0	49
Vernon	81	0	0	25	0	0	106
Total	**2 370**	**355**	**0**	**1 109**	**1 629**	**40**	**5 503**
Janvier - Septembre 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	431	14	0	28	271	62	806
Vancouver	3 716	700	10	2 214	5 510	319	12 469
Victoria	686	80	4	136	636	1	1 543
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	336	24	0	239	0	90	689
Kamloops	249	42	0	15	2	0	308
Kelowna	878	84	2	169	427	8	1 568
Nanaimo	397	43	0	9	0	0	449
Prince George	152	0	0	0	0	32	184
Vernon	251	16	0	36	0	0	303
Total	**7 096**	**1 003**	**16**	**2 846**	**6 846**	**512**	**18 319**

SCHL

4TH QUARTER

4E TRIMESTRE

Micromedia ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

Faits saillants, 4e trimestre 2005

Publié Première Trimestre 2006

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Colombie-Britannique

Le nombre de mises en chantier dépasse la barre des 30 000 pour la deuxième année de suite

Les constructeurs de la Colombie-Britannique ont mis en chantier 34 667 logements en 2005, soit 5,3 % de plus qu'en 2004. Il s'agit de la deuxième année d'affilée que le total provincial des mises en chantier dépasse la barre des 30 000. Cette solide performance tient au grand élan d'activité au quatrième trimestre.

Dans les centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, les mises en chantier ont avancé de 10 % d'une année sur l'autre au quatrième trimestre, ce qui a donné les meilleurs résultats trimestriels enregistrés en fin d'année depuis 1994. Entre octobre et décembre 2005, on a dénombré 36 630 logements en construction en milieu urbain – un record absolu. Malgré l'intense activité, les stocks restent faibles à cause du nombre de ventes sur plan et de la forte demande d'habitations.

En 2005, 19 664 logements collectifs ont été commencés : 6 % de plus qu'en 2004. Même si le logement individuel est souvent le produit le plus prisé, les mises en chantier dans cette catégorie ont régressé de 7 %, les constructeurs orientant leurs efforts vers d'autres types d'habitations. La rareté des terrains constructibles, surtout en région urbaine, et le coût élevé des terrains ont été les principales préoccupations des constructeurs en 2005.

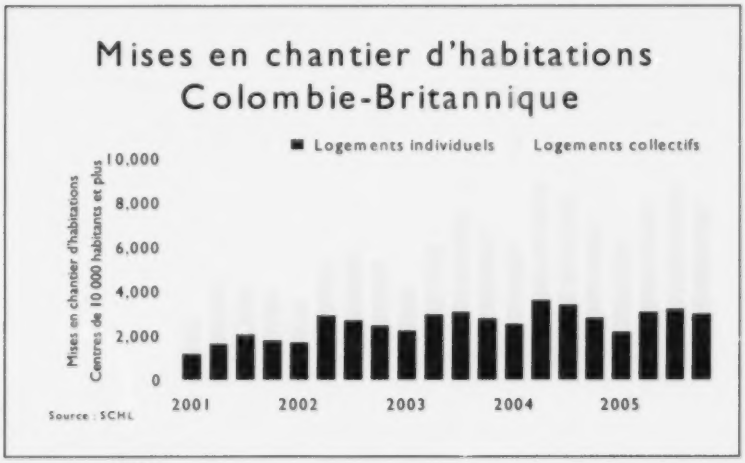
Grâce à l'amélioration de la conjoncture économique à l'échelle provinciale, les mises en chantier se sont multipliées à l'extérieur des principaux centres urbains. Les régions rurales comptant moins de 10 000 habitants, intervenaient en effet pour 10,2 % des mises en chantier en 2005, contre 6,2 % en 2004.

SOMMAIRE

1 Faits saillants, 4e trimestre 2005
2 Solides facteurs économiques fondamentaux en 2005
2 Les bas taux d'intérêt stimulent la demande
3 Record absolu des reventes en 2005
3 Le nombre de mises en chantier d'habitations varie d'une région à l'autre
3 Montée de la construction d'habitations en milieu rural

TABLEAUX STATISTIQUES

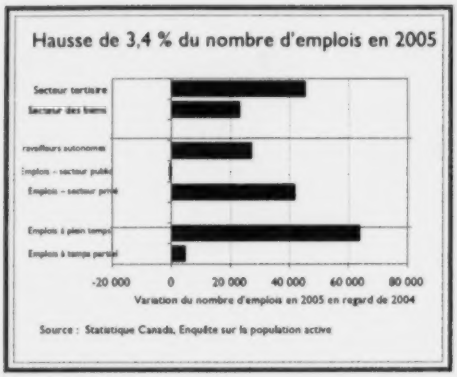
4 Mises en chantier d'habitations, centres urbains
5 Cumul annuel, mises en chantier d'habitations
6 Logements achevés
7 Logements neufs écoulés

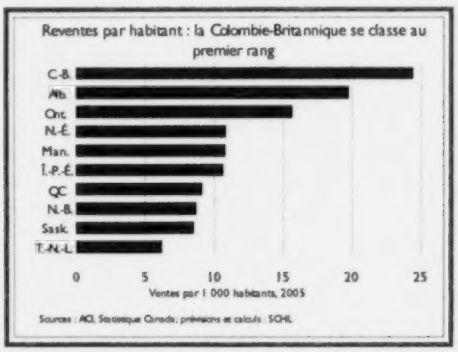


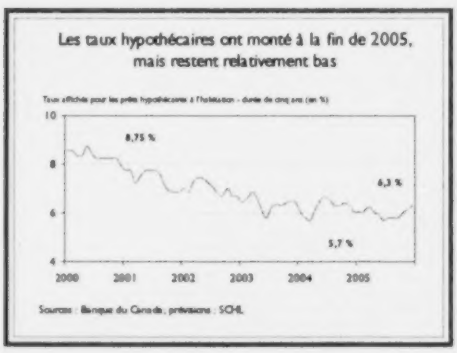
Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION







Solides facteurs économiques fondamentaux en 2005

La vigoureuse activité observée dans le secteur de la construction résidentielle tient aux solides facteurs économiques fondamentaux. Grâce aux prix élevés des marchandises, à la forte demande intérieure et aux investissements dans le secteur non résidentiel, l'économie provinciale est en phase d'expansion intermédiaire. De plus, la demande mondiale pour les principales marchandises de la Colombie-Britannique donne lieu à une croissance sans précédent de l'emploi et stimule les marchés de l'habitation dans les régions tributaires des ressources naturelles.

En 2005, la Colombie-Britannique a enregistré le taux d'augmentation le plus haut au chapitre de l'emploi depuis 1994. Les gains ont été concentrés dans l'emploi à plein temps et l'emploi rémunéré dans le privé. Le taux de chômage a ainsi reculé tout au long de l'année pour toucher un creux record de 4,9 % en novembre 2005. L'amélioration du marché du travail a en outre renforcé la confiance des consommateurs. Ce facteur, conjugué à la progression des revenus et aux bas taux d'intérêt, stimule les dépenses de consommation ainsi que l'activité sur les marchés du neuf et de l'existant.

La croissance démographique et la formation de ménages grossissent la demande de logements dans la province. Au cours des neuf premiers mois de 2005, le nombre de personnes venues s'installer en Colombie-Britannique en provenance d'autres provinces a augmenté de 4,3 % en glissement annuel, grâce notamment aux bonnes perspectives d'emploi. La province continue aussi d'être une destination de choix pour les immigrants internationaux. En fait, le solde migratoire international s'est chiffré à 31 677 durant les trois premiers trimestres de 2005, ce qui représente une hausse de 16,7 % par rapport à la période correspondante en 2004. La robustesse persistante de l'activité dans le secteur de l'habitation témoigne également de l'accélération de la croissance démographique. Pour l'année s'étant terminée le 1er juillet 2005, la population de la Colombie-Britannique s'est accrue de 1,3 %, tandis que celle du Canada a progressé de 0,9 %.

Ensemble, ces facteurs ont favorisé les investissements dans les propriétés résidentielles, ce qui continue à stimuler le développement économique global de la province.

Les bas taux d'intérêt stimulent la demande

Tout au long de 2005, les bas taux d'intérêt ont été la locomotive du secteur de l'habitation et des dépenses de consommation sensibles aux taux d'intérêt. En septembre, la Banque du Canada a entamé un resserrement de sa politique monétaire, augmentant son taux directeur pour la première fois depuis octobre 2004. Puis, au quatrième trimestre, elle a relevé trois fois son taux cible du financement à un jour, portant le total des majorations à 75 points de base. Le taux directeur à court terme s'est ainsi établi à 3,25 % en fin d'année.

Les taux hypothécaires ont reflété les mesures prises par la Banque. En décembre, le taux hypothécaire affiché pour les prêts d'une durée de cinq ans a atteint 6,3 %; il n'était que de 5,8 % en octobre. Il faut généralement compter de 12 à 18 mois avant que l'incidence de la montée des taux d'intérêt se répercute sur l'économie, mais on pourrait voir un certain ralentissement des reventes en 2006.

Record absolu des reventes en 2005

L'an dernier, la Colombie-Britannique s'est encore classée au premier rang parmi les provinces canadiennes pour ce qui concerne le nombre de reventes par habitant. Les transactions conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) se sont chiffrées à 106 290, ce qui constitue une augmentation de 10,3 % en glissement annuel et un nouveau sommet. Cette cadence inédite d'activité a entraîné une hausse des prix, si bien que la valeur totale des transactions S.I.A.® a grimpé de 26,8 % en regard de 2004 et atteint le sommet annuel sans précédent de 35,3 milliards de dollars.

Puisque la vive demande s'accompagnait d'un nombre limité de nouvelles inscriptions, des pressions à la hausse ont continué à s'exercer sur les prix. Selon les estimations, le prix de revente moyen en Colombie-Britannique a avancé de 14 % depuis 2004. Les gains observés variaient selon la région et le type de logement. Le prix de revente moyen était de 425 745 $ à Vancouver, en hausse de 14 % par rapport à 2004. À Victoria, il a bondi de 17 % pour se hisser à 380 897 $.

Le nombre de mises en chantier d'habitations varie d'une région à l'autre

Le rythme de la construction résidentielle variait en fonction des régions en 2005. À Victoria, les constructeurs ont commencé 2 058 logements l'an dernier, soit 13 % de moins qu'en 2004. À Vancouver, le nombre de mises en chantier a fléchi de 3 % à la même période. Parallèlement, les constructeurs de Kelowna ont, quant à eux, accru leur production de 24 %. Kamloops, Duncan, Campbell River, Penticton et Fort St. John se sont aussi démarqués, affichant des hausses prononcées d'activité en 2005.

Montée de la construction d'habitations en milieu rural

Dans les régions comptant moins de 10 000 habitants, la construction résidentielle a grimpé de 73 % en 2005. On y a en effet dénombré 3 548 mises en chantier d'habitations, contre 2 051 en 2004. L'an dernier, la production de logements collectifs s'est accélérée en milieu rural.

Mises en chantier d'habitations, régions rurales

	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Total
1 T 2004	260	26	30	2	318
2 T 2004	543	36	16	24	619
3 T 2004	561	79	13	0	653
4 T 2004	363	57	14	27	461
Total 2004	**1 727**	**198**	**73**	**53**	**2 051**
1 T 2005	183	39	32	29	283
2 T 2005	509	68	5	222	804
3 T 2005	867	45	62	456	1 430
4 T 2005	705	97	111	118	1 031
Total 2005	**2 264**	**249**	**210**	**825**	**3 548**

Mises en chantier d'habitations, régions urbaines

	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Total
1 T 2004	2 522	374	722	2 347	5 965
2 T 2004	3 609	504	1 074	3 821	9 008
3 T 2004	3 385	551	1 318	3 278	8 532
4 T 2004	2 813	435	1 200	2 807	7 255
Total 2004	**12 329**	**1 864**	**4 314**	**12 367**	**30 874**
1 T 2005	2 172	292	856	2 921	6 241
2 T 2005	3 090	411	1 295	3 276	8 072
3 T 2005	3 221	484	1 143	3 950	8 798
4 T 2005	2 972	355	955	3 726	8 008
Total 2005	**11 455**	**1 542**	**4 249**	**13 873**	**31 119**

Pour en savoir davantage, communiquer avec :

Carol Frketich
Économiste régionale
Tél. : 604-737-4067
Courriel : cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Tableau 1

Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
Du octobre à decembre 2005

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	133	116	-13	62	93	50	195	209	7
Vancouver	1 213	1 224	1	3 018	3 757	24	4 231	4 981	18
Victoria	248	241	-3	565	258	-54	813	499	-39
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	86	186	116	164	29	-82	250	215	-14
Kamloops	77	135	75	6	48	##	83	183	120
Kelowna	311	306	-2	249	385	55	560	691	23
Nanaimo	165	120	-27	62	59	-5	227	179	-21
Prince George	45	64	42	0	5	**	45	69	53
Vernon	102	69	-32	30	23	-23	132	92	-30
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	22	92	318	2	72	##	24	164	##
Courtenay	105	81	-23	70	83	19	175	164	-6
Cranbrook	26	53	104	2	27	##	28	80	186
Dawson Creek	14	5	-64	6	2	-67	20	7	-65
Duncan	50	43	-14	10	42	320	60	85	42
Fort St. John	30	23	-23	10	6	-40	40	29	-28
Kitimat	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Parksville-Qualicum	56	67	20	32	22	-31	88	89	1
Penticton	30	27	-10	69	45	-35	99	72	-27
Port Alberni	19	20	5	0	2	**	19	22	16
Powell River	0	17	**	0	6	**	n.d	23	**
Prince Rupert	2	0	-100	0	0	**	2	0	-100
Quesnel	8	20	150	0	0	**	8	20	150
Terrace	0	2	**	0	0	**	0	2	**
Williams Lake	33	19	-42	0	0	**	33	19	-42
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	28	24	-14	21	22	5	49	46	-6
Squamish	6	6	0	64	50	-22	70	56	-20
Summerland	4	12	200	0	0	**	4	12	200
Tous secteurs confondus	**2 813**	**2 972**	**6**	**4 442**	**5 036**	**13**	**7 255**	**8 008**	**10**

**Courtenay est devenu une petite agglomération de recensement (de 10 000 à 49 999 habitants)*
SCHL

Tableau 2

Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à decembre 2005 (cumul annuel)

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	607	458	-25	476	554	16	1 083	1 012	-7
Vancouver	5 614	4 935	-12	13 816	13 979	1	19 430	18 914	-3
Victoria	1 038	974	-6	1 325	1 084	-18	2 363	2 058	-13
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	461	496	8	527	470	-11	988	966	-2
Kamloops	298	409	37	92	180	96	390	589	51
Kelowna	1 342	1 205	-10	882	1 550	76	2 224	2 755	24
Nanaimo	739	581	-21	208	324	56	947	905	-4
Prince George	181	259	43	128	25	-80	309	284	-8
Vernon	379	325	-14	100	90	-10	479	415	-13
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	121	220	82	49	119	143	170	339	99
Courtenay	426	391	-8	252	322	28	678	713	5
Cranbrook	89	160	80	2	27	##	91	187	105
Dawson Creek	30	32	7	8	8	0	38	40	5
Duncan	187	209	12	28	179	##	215	388	80
Fort St. John	87	109	25	38	44	16	125	153	22
Kitimat	2	2	0	0	0	**	2	2	0
Parksville-Qualicum	272	206	-24	156	83	-47	428	289	-32
Penticton	126	115	-9	192	291	52	318	406	28
Port Alberni	51	81	59	16	2	-88	67	83	24
Powell River	0	41	**	0	48	**	0	89	**
Prince Rupert	4	4	0	0	0	**	4	4	0
Quesnel	30	41	37	0	0	**	30	41	37
Terrace	3	9	200	0	0	**	3	9	200
Williams Lake	89	40	-55	33	0	-100	122	40	-67
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	91	106	16	36	48	33	127	154	21
Squamish	28	13	-54	171	235	37	199	248	25
Summerland	34	34	0	10	2	-80	44	36	-18
Tous secteurs confondus	**12 329**	**11 455**	**-7**	**18 545**	**19 664**	**6**	**30 874**	**31 119**	**1**

**Courtenay est devenu une petite agglomération de recensement (de 10 000 à 49 999 habitants)*
SCHL

Tableau 3

Du octobre à decembre 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriété en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	153	0	0	0	120	0	273
Vancouver	1 157	160	0	892	1 410	125	3 744
Victoria	237	20	0	25	39	0	321
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	161	14	0	0	0	0	175
Kamloops	98	14	0	0	0	0	112
Kelowna	272	22	0	16	37	0	347
Nanaimo	147	18	0	3	40	0	208
Prince George	51	0	0	0	0	0	51
Vernon	57	8	0	20	0	0	85
Total	**2 333**	**256**	**0**	**956**	**1 646**	**125**	**5 316**
De janvier à decembre 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	568	12	0	29	418	62	1 089
Vancouver	4 692	794	8	3 127	6 798	303	15 722
Victoria	935	87	4	159	688	0	1 873
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	478	40	0	233	0	90	841
Kamloops	348	54	0	16	0	0	418
Kelowna	1 126	110	2	188	462	8	1 896
Nanaimo	543	64	0	12	40	0	659
Prince George	204	0	0	0	0	32	236
Vernon	300	24	0	55	0	0	379
Total	**9 194**	**1 185**	**14**	**3 819**	**8 406**	**495**	**23 113**

Table 4

Du octobre à decembre 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	138	0	0	1	96	0	235
Vancouver	1 095	184	1	923	1 307	114	3 624
Victoria	246	16	0	37	54	0	353
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	128	14	0	0	0	0	142
Kamloops	102	16	0	1	2	0	121
Kelowna	287	32	0	18	40	0	377
Nanaimo	131	21	0	2	10	0	164
Prince George	46	0	0	0	0	0	46
Vernon	57	8	0	20	0	0	85
Total	**2 230**	**291**	**1**	**1 002**	**1 509**	**114**	**5 147**
De janvier à decembre 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	569	14	0	29	367	62	1 041
Vancouver	4 811	884	11	3 137	6 815	435	16 093
Victoria	932	96	4	173	690	1	1 896
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	464	38	0	239	0	90	831
Kamloops	351	58	0	16	4	0	429
Kelowna	1 165	116	2	187	467	8	1 945
Nanaimo	528	64	0	11	10	0	613
Prince George	198	0	0	0	0	32	230
Vernon	308	24	0	56	0	0	388
Total	**9 326**	**1 294**	**17**	**3 848**	**8 353**	**628**	**23 466**

SCHL

** Peut inclure des appartements pour propriétaire-occupant*

64153 2006-Q01

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.